



# A VÁROSREHABILITÁCIÓS STRATÉGIÁK SZEREPE AZ ÉPÜLET- ÉS LAKÁSÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSÁBAN

(Urban Regeneration Strategies in the Renewal of the Building- and Dwelling Stocks in Hungary)

EGEDY TAMÁS

*Kulcsszavak:*

városrehabilitáció városrehabilitációs stratégia lakásprogram

*A rendszerváltozás után közel egy évtized telt el, míg az állami és a helyi önkormányzati döntéshozók felismerték az évtizedekig elhanyagolt, lepusztulóban lévő épület- és lakásállomány megmentésének jelentőségét, illetve a felújítási folyamatot képesek legyenek megfelelő stratégiákkal irányítani és finanszírozni. Az elmúlt tíz évben országos és helyi szinten megszülettek az első, sikeres városrehabilitációs stratégiák. Tanulmányunkban ezeket a városfelújítási törekvéseket tekintjük át, keresve az országos, fővárosi és vidéki nagyvárosi rehabilitációs stratégiáknak a hazai épület- és lakásállomány megújulásában játszott szerepét.*

## Bevezetés

Az elmúlt évtized gazdasági változásai és a globalizáció sok városban a gazdasági, társadalmi és fizikai (épített) környezet problémáinak a növekedéséhez vezettek. A városregenerációban részt vevő szervezetek felismerték, hogy a fenti problémák sokrétősége miatt a városfelújítás csak egy stratégiailag megalapozott, lokális cselekvésre alapozott, multiszektoralis és a kölcsönös partnerség keretei között zajló tevékenységként működhet sikeresen (Parkinson 1996). A városrehabilitációban az izolált városátalakítási projektek helyett egyre inkább előtérbe került a gazdasági, társadalmi és környezeti regeneráció feltételeinek a megteremtése. Felismerték, hogy a területi tervezés nem kizárólag csak fizikai értelemben vett tervezés és területhasznosítási tevékenység, hanem társadalmi, gazdasági, környezeti és politikai folyamatok összessége, amelynek működtetéséhez stratégiai gondolkodás szükséges. Fontos tényező, hogy nem elég kizárólag stratégiai irányokat meghatározni, hanem a különböző szintű stratégiai célkitűzéseket egy átfogóbb és összetett területi tervezési folyamatba kell integrálni. A stratégiai tervezés egyúttal lehetővé teszi azt, hogy a környezeti és társadalmi tényezők figyelembe vételével a városrészek hosszú távú gazdasági fejlődését ne veszélyeztessük (Roberts–Sykes 2000). A stratégiai megközelítésben a döntéshozatal regionális és lokális szintre történő decentralizációjával pedig egyre több helyi szervezetnek nyílik lehetősége, hogy a városrehabilitáció folyamatába bekapcsolódjon.

A városrehabilitációban (városregenerációban) felismerhető nemzetközi trendek ellenére az országos és helyi szintű stratégiák skálája Európában rendkívül széles.

Természetesen ez szorosan összefügg azzal, hogy az adott országok társadalmi és gazdasági helyzete nagyban különbözhet egymástól csakúgy, mint a felújításra váró városrészek és lakónegyedek. A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy nincsenek egységesen követendő univerzális stratégiák és modellek a városrehabilitációban, hanem a helyi stratégiák kidolgozása és a célkitűzések megfogalmazása során mindig figyelembe kell venni a helyi (országos, regionális, lokális) viszonyokat és sajátosságokat.

Tanulmányunkban áttekintjük azokat a legfontosabb állami, önkormányzati, fővárosi és vidéki nagyvárosi stratégiákat, amelyek sikeresen járulhatnak hozzá a hazai épület- és lakásállomány megújításához. Ennek tükrében keressük a városrehabilitáció és az épületek-lakások felújításának kapcsolódási pontjait a stratégiákban, illetve budapesti és vidéki nagyvárosi példákon keresztül mutatjuk be a lakókörnyezet és a társadalom rehabilitációjának néhány lehetséges formáját. A helyi szintű stratégiák bemutatása során a lakónegyedek fejlesztési lehetőségeit vesszük számba, a barnamezős területek rehabilitációs lehetőségeit ezúttal nem vizsgáljuk. A stratégiai tervek, városrehabilitációs programok és célkitűzések áttekintésével lehetővé válik, hogy a Magyarországon folyó városfelújítási tevékenységet jobban átlássuk és átfogóbb képet kaphassunk a városfelújítás aktuális fejlődési irányairól és lehetőségeiről.

### *Állami szintű városrehabilitációs stratégiák*

#### *A városrehabilitáció szerepe az Európai Unió tervezési stratégiáinkban*

Mivel az Európai Unió a lakásállomány fejlesztésével (lakásépítés, lakások felújítása stb.) kapcsolatos programokat nem finanszíroz, ezért ebben a fejezetben a Nemzeti Fejlesztési Tervek rövid bemutatásával csak a városrehabilitációval összefüggő kérdéseket tárgyalhatjuk. A fenti okok miatt a Fejlesztési Tervek közvetlenül csak az épületállomány felújításában játszanak szerepet, de természetesen a lakókörnyezet megújulásán keresztül lakáspiaci hatásaik kimutathatók, így a lakáshelyzet javulásában játszott szerepük közvetve bár, de mégiscsak jelentkezik.

#### *Az I. és II. Nemzeti Fejlesztési Terv*

Az I. Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT) célja lényegében az volt, hogy a 2004–2006 közötti időszakra kijelölje azokat a fejlesztéspolitikai célkitűzéseket és prioritásokat, amelyek elérésében Magyarország a Strukturális Alapok támogatását felhasználja. Az NFT hosszú távú célkitűzése a lakosság életminőségének javítása volt. Ezen belül a Terv három fő specifikus célt jelölt meg, a városrehabilitáció tekintetében ezek közül a „*Jobb minőségű környezet és kiegyensúlyozottabb regionális fejlődés*” specifikus cél emelendő ki. Az I. NFT a városrehabilitációval kapcsolatos célkitűzéseket és finanszírozási lehetőségeket a „*Regionális és helyi potenciál erősítése*” prioritáson belül a „*Regionális Fejlesztési Operatív Programban*” jelöli ki.

Ez az operatív program alapvetően a regionális fejlesztési potenciál kihasználására, a nehézségekkel küzdő városi területek problémáinak kezelésére, valamint a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok támogatására helyezte a hangsúlyt. Ennek

megfelelően a program egyik prioritása a „Térségi infrastruktúra és a települési környezet fejlesztése” volt. Az infrastrukturális beruházások között az úthálózat korszerűsítése, a tömegközlekedés fejlesztése, kerékpárutak építése, valamint a közösségi létesítmények helyzetének javítása járultak hozzá a városrehabilitáció előrehaladásához. A települési környezet megújulásában említést érdemelnek a lakótelepek, közterületek és barnamezős területek rehabilitációjára, valamint az épített örökség megőrzésére benyújtott sikeres pályázatok.

Hangsúlyozni szeretnénk, hogy az első NFT-ben a specifikus célok és a prioritások között is szerepel a humán erőforrások fejlesztése, illetve külön operatív program gyűjti egybe a hátrányos helyzetben lévő csoportok foglalkoztatásával, képzésével és továbbképzésével kapcsolatos intézkedéseket. A fizikai környezet megújítása mellett a társadalmi környezet fejlesztésére is hangsúlyt fektetett a terv, kormányzati szinten is felfedezhetjük tehát az átfogó szociális rehabilitációra való törekvés első nyomait.

A fejlesztési terv keretében megvalósuló rehabilitációs fejlesztésekről – mivel a program még jelenleg is fut – egyelőre nehéz átfogó képet alkotni, ugyanakkor a benyújtott pályázatok és a finanszírozás sarokszámai ismertek (1. táblázat).

### 1. TÁBLÁZAT

*A Regionális Fejlesztési Operatív Program (ROP) finanszírozási terve (2004–2006)  
(Mrd Ft)*

*(Financial Calculation of the Regional Development Operative Program, 2004–2006)*

	<i>EU- támogatás</i>	<i>Nemzeti forrás</i>	<i>Magánforrás</i>	<i>Összesen</i>
Turisztikai potenciál fejlesztése	20,7	7,7	18,7	47,1
Térségi infrastruktúra és települési környezet fejlesztése	51,8	16,4	0,0	68,2
Település-rehabilitációs akciók	17,7	5,9	0,0	23,6
Humán erőforrás fejlesztés	13,7	3,8	0,7	18,2
Technikai segítségnyújtás	5,5	1,8	0,0	7,3
<i>Összesen</i>	<i>91,7</i>	<i>29,7</i>	<i>19,4</i>	<i>140,8</i>

*Forrás:* Nemzeti Fejlesztési Terv és EU Támogatások Hivatala.

A Regionális Fejlesztési Operatív Programról 2006. január 16-án kiadott összefoglaló szerint a 2004–2006 időszakban – a tervezettől eltérően – összesen 107 Mrd Ft állt a ROP rendelkezésére, aminek 94%-a lekötésre került, s az év elején a teljes összeg 79%-áról már aláírták a szerződést. Összesen 2 206 pályázat érkezett be a programra, s ebből 331 pályázat rendelkezik szerződéssel összesen 75 Mrd Ft értékben. A pályázatok közül 30 projekt szerződött városrehabilitációs fejlesztésre, amelyekből eddig egy teljesen, egy pedig részben megvalósult.

A II. Nemzeti Fejlesztési Terv (Magyarország Nemzeti Stratégiai Referenciakerte címen) a 2007–2013 közötti fejlesztési célokat, prioritásokat és intézkedéseket tartalmazza. Mivel a Terv még kidolgozás alatt áll és végleges elfogadása 2006 második félévében várható, csak előzetes információkkal rendelkezünk a terv városrehabilitációt érintő fejlesztési lehetőségeiről. A fő fejlesztési tengelyek előre láthatólag a gazdaság versenyképességének javítása, az emberi erőforrások fejlesztése, a környezet fejlesztése, a területi (regionális) fejlesztések és a kormányzás hatékonyságának növelése lesznek. A tervben a társadalmi környezet helyzetének javítása az első NFT-hez hasonlóan kiemelt hangsúlyt kap, a környezeti fejlesztések jelentősége is felértékelődik, ugyanakkor a városrehabilitációnak a tervezett struktúrában sajnos csak alárendelt szerepe lesz, s a települési környezet fejlesztésével kapcsolatos prioritásokat a régiók operatív programjainak a hatáskörébe utalja. Előzetes tájékozódásunk alapján előreláthatólag a Közép-Magyarországi Régió fogja kiemelt prioritásként kezelni a minőségi élethez szükséges települési tényezők fejlesztését, a természeti és az épített környezet rehabilitációját.

### *Állami beavatkozások és kormányzati intézkedések a lakásállomány fejlesztésére*

A rendszerváltozás után drasztikus mértékben visszaesett a lakásépítés. Az új lakások építése az 1975. évi csúcstól fokozatosan csökkent az 1994. évi első mélypontig, majd 1999-ben újabb mélypontot ért el (ebben az évben az újonnan épült lakások száma 20 ezer alá csökkent). A lakásépítések számának ilyen jelentős visszaesésében az állami szektor kivonulása játszott a döntő szerepet, hiszen gyakorlatilag megszűnt az állami és önkormányzati lakásépítés. Az építésben a fő szerepet a lakosság vette át, ugyanakkor a kilencvenes évek derekán a vállalkozói lakásépítés – ami jelentősen hozzájárulhatott volna a számok javulásához – még nem futott fel eléggé.

Az 1990-es években tapasztalható negatív tendenciák megváltoztatására központi intézkedéseket hozott a kormányzat: 1994-ben elsősorban szociálpolitikai támogatásokkal támogatta a lakásépítést, míg 2000-ben a lakáshoz jutás hitelezési feltételeit javította. A kormányzati közbelépéseknek köszönhetően mindkét mélypont után fel lendülés volt tapasztalható a lakáspiacon. Az állam és az önkormányzatok döntéseikkel, a jogszabályok alakításával és támogatások nyújtásával tehát jelentősen befolyásolhatják a lakáspiaci folyamatokat. Az összes intézkedés és ezek hatásainak áttekintése természetesen meghaladná jelen dolgozat kereteit, ezért csak a Széchenyi-terv, a Nemzeti Lakásprogram és a Panelprogram jelentőségére térnek ki röviden.

### *A Széchenyi-terv*

A 2000-ben elfogadott, hat évre kitékintő, középtávú terv a 2001-től 2006-ig terjedő időszak kiemelt fejlesztéseit tartalmazta. A fejlesztési terv fő programterületei a vállalkozáserősítési, a turizmusfejlesztési, a regionális gazdaságfejlesztési, a kutatás-fejlesztési és innovációs, az információs társadalom- és gazdaságfejlesztési program, végül a lakásprogram voltak.

A Széchenyi-terv Lakásprogramja négy alprogramba foglalta össze azokat az intézkedéseket és támogatási lehetőségeket, melyeket a lakáshelyzet javítása érdekében szükségesnek látott (2. táblázat).

## 2. TÁBLÁZAT

*A Széchenyi-terv Lakásprogramjának alprogramjai és célkitűzései*  
(*Programs and Priorities of the Housing Program of Széchenyi Development Plan*)

---

### 1. A lakásállomány bővítése

Új, korszerű lakások építésének ösztönzése

Vállalkozásszerű lakásépítés ösztönzése

---

### 2. A lakásállomány korszerűsítése

Az energiatakarékosági beruházások ösztönzése

A tömbház-rehabilitáció ösztönzése

A lakásállomány felújításának, korszerűsítésének ösztönzése

---

### 3. A lakáshitelezés, a lakáshoz jutás elősegítése és a mobilitás növelése

A hitelezés részarányának növelése a lakásberuházásokban

A hosszú lejáratú hitelek részarányának ösztönzése

Helyi és munkahelyi támogatások ösztönzése

---

### 4. A bérlakásszektor részarányának növelése, a réteg- és szociális problémák kezelése

Bérlakások építésének ösztönzése

A szociálisan rászorultak részére speciális programok működtetése

---

*Forrás:* Széchenyi-terv – Lakásprogram.

A városrehabilitáció szempontjából a Terv második, *A lakásállomány korszerűsítése* alprogramja érdemel említést, hiszen ebben fogalmazódik meg egyrészt a panellakások energiatakarékos felújításának és átalakításának, valamint a tömbház-rehabilitációs program elindításának szükségessége. Míg előbbi a panelházak fűtési rendszerének korszerűsítésén keresztül a családok költségeinek csökkentését, illetve az iparosított (házgyári) technológiával épült másodlagos szerkezeteinek, belső hálózatainak felújítását célozta, utóbbi a nagyobb városok belvárosainak és régebbi városnegyedeinek korszerűsítését tűzte ki célul.

A Terv a *lakásállomány bővítését* különböző vissza nem térítendő támogatások, pénzügyi közvetítőkön keresztül nyújtott támogatások nyújtásával finanszírozta, a *lakáshitelezés, a lakáshoz jutás elősegítését és a mobilitás növelését* pedig kamattámogatással, állami garancia vállalásával, s különböző adó- és illetékkedvezményekkel biztosította. A Lakásprogram negyedik – *A bérlakásszektor részarányának növelése, a réteg- és szociális problémák kezelése* – alprogramján keresztül az állami támogatású bérlakásprogram a kormányzat otthonteremtési programjának fontos, új elemeként jelent meg. A program szerint vissza nem térítendő központi támogatásra pályázhattak azok a települések, amelyek szociális vagy költségelvv bérlakásokat alakítanak ki, vagy építenek. Az alprogram emellett támogatta a köztisztviselői réteg lakáshoz jutását, nyugdíjasházak és fecskesházak építését, valamint a szociálisan

hátrányos helyzetűek közül kiemelten a cigány lakosság és a fogyatékkal élő emberek lakáshelyzetének javítását.

A Terv a 2001–2002-es időszakban a rendelkezésre álló adatok szerint a Lakásprogram finanszírozására 69,9 Mrd Ft-ot, illetve 72,6 Mrd Ft-ot ütemezett, végül közel 30 milliárd forint támogatást osztottak szét és a feltételezések szerint ez összesen mintegy 40 milliárd forintnyi lakásberuházást segített elő. A lakásprogramban főleg önkormányzatok vettek részt, s alapvetően bérlakások építésére kaptak támogatást, ami mintegy 8 ezer 60 m<sup>2</sup>-es bérlakás építését tette lehetővé.

#### A Nemzeti Lakásprogram (Otthon Európában program)

A kormányzat a lakáshelyzet javítására Otthon Európában címmel Nemzeti Lakásprogramot dolgozott ki, és 2003 januárjában vitára bocsátotta azt. A vitaanyag a legfontosabb stratégiai célok között a következőket említi: a) a lakosság igényeit kielégítő, európai színvonalú, megfizethető lakáskínálat kialakítása; b) az épített és természeti környezet értékeinek megőrzése, minőségének és lakhatóságának javítása, az életminőség javulása; c) a rászorultak számára a piac működésével összhangban lévő, igazságos, arányos és fenntartható támogatási rendszer létrehozása és működtetése.

Ahhoz, hogy a nyugat-európai lakásvizonyokat megközelíthessük, a lakásállomány 5–10%-os bővítésére lenne szükség, valamint meg kell oldani az állomány 30%-ának teljes felújítását vagy cseréjét, illetve további 25–30%-ának javítását, korszerűsítését. A 15 éves program sikeres végrehajtása érdekében a program szerint összesen évente 38–40 ezer új lakás felépítése és 80–100 ezer lakás felújítása szükséges.

A stratégiai célok megvalósításához szükséges lépéseket a Nemzeti Lakásprogram öt meghatározó feladatcsoportba sorolja, melyeket a lakáspolitikai pilléreinek nevez: 1. pillér: Ingatlan- és építési szabályozás; 2. pillér: Építés- és befektetés-ösztönzés; 3. pillér: A lakáshoz jutási és szociális támogatások rendszerének reformja; 4. pillér: Kultúra, képzés, kommunikáció; 5. pillér: Zászlóshajó projektek.

A városrehabilitáció szempontjából a 2. pillér érdemel említést. Ebben a pillérben célprogramként szerepel a *panelprogram és a lakótelepek humanizálása* is. Ez a 15 éves átfutású program mintegy 300 ezer lakótelepi lakást érintene, figyelembe véve a helyi viszonyokat is. A lakótelepek fizikai, szociális, gazdasági állapotát szem előtt tartva komplex-felértékelő, komplex-stabilizáló, energia-korszerűsítési és épület-felújítási programokat alkalmazna a program, támaszkodva a helyi közösségi beruházásokra.

További fontos célprogram a *belső városrészek és településközpontok megújítása*. A városrehabilitáció a lakásstratégia egyik kiemelt eleme lesz: a rehabilitáció mintegy 200 ezer lakást érintene, s természetesen tovább folya a társasházak felújítása is. A tervek szerint a felújítási költségek 20–30%-át lehet majd pályázati úton elnyerni. Külön program foglalkozik a *bérlakásépítés ösztönzési rendszerének kialakításával*: A program a 2007–2018 közötti időszakra az EU bérlakás-rendszerének színvonalához való felzárkózást tűzi ki célul. Azt kívánja elérni, hogy a bérlakások aránya a teljes lakásállományon belül érje el a 15%-ot, a magántulajdonú bérlakások száma megközelítse a 300 ezret, az önkormányzati, illetve lakástársasági bérlakások száma pedig elérje a 150–150 ezres nagyságrendet (3. táblázat). Egyik fontos

előremutató eleme a programnak, hogy egy pályázati rendszer keretében támogatni kívánja a bérlakás-vállalkozások PPP szerződéseit, azaz a vegyes – szociális és piaci alapú – üzemeltetést részesíti előnyben.

### 3. TÁBLÁZAT

*A Nemzeti Lakásprogram stratégiai célkitűzéseinek néhány mutatója*  
(Strategic Data of the National Housing Program)

	2003	2006	2018
Évente épített új lakások aránya (%)	3,5	3,9	5,0
Bérlakások aránya (%)	9,0	10,0	15,0
Lakásmobilitás (%)	3,5	4,0	8,0
Lakásár/jövedelem hányados (év)	5,0	4,8	3,5
Zsúfolt lakások aránya (%)	13,5	10,0	5,0
Lakáskiadások aránya GDP-ben (%)	1,6	1,8	2,2

Forrás: Nemzeti Lakásprogram.

#### A panelprogram

Magyarországon a 4 millió 65 ezer lakásból 837 ezer található lakótelepeken, ebből 772 ezer lakott, s a lakótelepi lakásokban jelenleg közel 1,9 millió ember él. Budapest 121 lakótelepén 260 ezer lakásban (a lakott lakások 34,8%-a) mintegy 622 ezer ember él. A megyei jogú városokban még a budapestinél is magasabb arányokat találunk, mivel a lakások 43,3%-a van lakótelepi környezetben (pl. Miskolcon és Tatabányán arányuk meghaladja a 60%-ot). A lakótelepi lakásoknak ugyanakkor csak körülbelül 62%-a, összesen 517 ezer lakás épült házgyári paneles technológiával. Panelépületekkel leggyakrabban a fővárosban és a 100 ezer főnél népesebb nagyvárosokban találkozhatunk.

A lassan egy évtizede folyó panelprogram az épület- és lakásállomány megújításában kiemelt szerepet játszik. A panelépületek felújítására eddig kétszer lehetett állami forrást nyerni: 1997-től a német panelhitelből és 2001-től a Széchenyi-tervből. Az előre gyártott technológia felhasználásával épült lakóépületek felújításának támogatására a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet 2001. február 1-jétől teremt lehetőséget. Ennek keretében az épületek utólagos hőszigeteléséhez és gépészeti rendszereinek energiatakarékos felújításához, korszerűsítéséhez lehet vissza nem térítendő állami támogatásra pályázatot benyújtani. A 2001-ben indult panelprogram első négy évében együttvéve 4,6 Mrd-os állami támogatás jutott a lakások korszerűsítésére, amiből összesen 37 ezer lakás újult meg. Az eddig elnyert pályázati összegek alapján összeállított listát Székesfehérvár vezeti, amely 6 024 lakás felújítására összesen több mint egymilliárd forint állami támogatást nyert el, míg Pécs 640 millió forint támogatást kapott, amiből 7 220 lakás korszerűsítését oldhatták meg.

A 2005-ben ismételten meghirdetett panelrekonstrukcióra, amely az ismert „panel-program” és a kémények biztonságtechnikai felújítását támogató pályázat mellett lakbér-támogatási és a lakásonkénti fűtésszabályozás megvalósítását támogató

pályázati kiírást is tartalmazott, összesen másfélezer pályázat érkezett. 14,2 milliárd forintot ütemezett be az állam a programra, ami kiegészülve az önkormányzatok és a lakók saját hozzájárulásával összesen 75 ezer lakás felújítását teszi lehetővé. A támogatás célja az iparosított technológiával készült, ma már nem korszerű lakóépületek felújítása, illetve ezen épületek gépészeti rendszereinek, berendezéseinek, valamint közvetlen környezetében lévő területek (utak, parkolók, játszóterek, parkok) korszerűsítése, felújítása.

A 2005 első tizenegy hónapjában 602 db pályázat érkezett, mintegy 5,5 milliárd forint támogatási igénnyel, amely 29 684 lakást érint. A legtöbb pályázat Székesfehérvárról (96), Szegedről (74), és Kaposvárról (53) érkezett. A legnagyobb támogatási összegért folyamodó városok Székesfehérvár (1,3 milliárd Ft), Szeged (680 millió Ft) és Nyíregyháza (467 millió Ft), a fővárosból pedig Kőbánya Önkormányzata (363 millió Ft) voltak. 2005-ben először a lakókörnyezet megújítására is lehetett támogatást kérni (utak, járdák, parkolók rendbe hozatala), e lehetőséggel eddig Eger, Budaörs, Miskolc és Szeged élt.

A jelenlegi szabályozás szerint a felújítás lakásonkénti 1,2 millió forintra kalkulált költségéhez az állam és az önkormányzat egyharmad-egyharmad részben járul hozzá, a fennmaradó 400 ezer forintot a tulajdonosnak kell állnia. Mivel ez sok magánszemélynek és önkormányzatnak megoldhatatlan terhet jelent, ezen önrészekre *Panel Plusz* néven 15 éves futamidejű, állami támogatással igénybe vehető, 5–6%-os kamatozású hitelt vezetett be a kormány<sup>1</sup>.

### *Egyéb állami és önkormányzati hitelprogramok, pályázati lehetőségek*

Az épület- és lakásállomány megújításának áttekintésekor természetesen nem feledkezhetünk meg a különböző állami és önkormányzati hitelprogramokról és pályázati lehetőségekről (pl. lakáshitel-programok, társasházak felújításának támogatása stb.). Mivel gyakorlatilag minden fővárosi kerület és nagyobb város önkormányzata pályázati úton támogatja a helyi épület- és lakásállomány megújulását, illetve számos hitelkonstrukciós forma létezik, ezek részletesebb áttekintése meghaladná ezen tanulmány kereteit. Ezért csak az állami lakáshitel-programokat és az önkormányzatoktól igényelhető támogatások alapelveit érintjük röviden.

A lakásépítés költségei és a lakásárak az 1990-es évek második felében drasztikusan megemelkedtek és nem voltak szinkronban a fizetőképes kereslettel, ennek következtében jelentősen visszaesett a lakásépítések száma hazánkban. A helyzetet tovább rontotta, hogy a felvehető hitelek kamatai nem ritkán a 25–30%-ot is elérték. 2000-ben a kormány a helyzet javítására állami támogatási hitelprogramot dolgozott ki, s vissza nem térítendő állami támogatással és a banki lakáshitelek kamattámogatásával segíti a lakáshoz jutást, illetve felújítást<sup>2</sup>. Jelenleg ennek az állami támogatási konstrukciónak a keretében 12-féle lakáscélú támogatási típust lehet igénybe venni. A lakástámogatási rendszer első két évében 2001–2002-ben 230 ezer lakáshitelt folyósítottak a bankok 643 milliárd forint összegben, ebből támogatott hitel 101 ezer volt, 449 milliárd forint összegben. 2003 és 2004 között



320 ezer lakáshitelt folyósítottak a bankok 1 344 Mrd Ft összegben, amiből az államilag támogatott hitel 197 ezer volt, 1 028 Mrd Ft összegben.

Az épületállomány megújításában nem kis szerepe van a helyi önkormányzatok által kiírt, saját erőforrásaikból fedezett társasházi felújítási pályázatoknak is. A fővárosi kerületekben és a vidéki nagyvárosokban – természetesen az önkormányzatok anyagi lehetőségeinek függvényében – évente általában 100–200 millió Ft körüli összeget fordítanak a társasházak felújítására. A pályázathoz a társasházaknak általában 50% sajátért kell felmutatni, illetve Budapesten a fővárosi önkormányzathoz benyújtott pályázatoknál létezik az egyharmados sajátért is a kerületi önkormányzatok szintén egyharmados támogatásával. A beérkezett pályázatok száma alapján elmondható, hogy nagy igény mutatkozik a társasházak felújítására. A probléma elsősorban ott jelentkezik, hogy vagy az önkormányzat nem tud kellő anyagi támogatást nyújtani a beérkezett pályázatokra, azaz a pályázati összegek lényegesen meghaladják a kiírt támogatás mértékét, vagy a lakóközösségek nem tudnak pályázni, mert nem képesek előteremti a szükséges önrészt.

### *Fővárosi rehabilitációs stratégiák*

#### *A régi, leromlott állapotú épületállomány nagy arányú bontása és új lakások építése*

Középső-Ferencváros

A középső-ferencvárosi rehabilitációs területre az 1970-es években még házgyári épületeket terveztek, az 1980-as évek elején azonban alapvetően megváltozott a koncepció és előtérbe került a hagyományos városi utcahálózat és tömbrendszer megtartása kis terek kialakításával, a belső udvarok parkosításával. A nyolcvanas évek derekán tömbrehabilitációnak induló folyamat a rendszerváltozás után is tovább folytatódott, de a beruházást korábban finanszírozó önkormányzat helyét folyamatosan a magántőke vette át. Az 1990-es években előtérbe került a régi, rossz állapotú épületek és lakások lebontása és helyükön új lakások felépítése. Az új lakások építése már az 1980-as évek végén elkezdődött, s változó intenzitással mindmáig tart. A legdinamikusabb időszak a lakásépítésben – köszönhetően a magántőkének – 2001–2004 között volt: összesen 1 906 új lakás épült fel (a kezdetektől épült összes új lakás közel 62%-a). A program teljes időszakában 2004 év végéig 1 014 bontott lakás helyén 3 089 új lakás épült. Az új építéshez képest az (önkormányzati) épületek és lakások felújítása jelentősen lemaradt: 2003 végéig 32 épületben mintegy 600 lakást újítottak fel. A rehabilitáció 1983–2003 közötti időszakában jelenértéken számolva közel 29 Mrd Ft közpénzt használtak fel a fejlesztésekre (Locsmándi 2005). A folyamat mára eljutott oda, hogy egységnyi önkormányzati beruházás háromszor annyi magántőkét mozgósít.

#### 4. TÁBLÁZAT

*Az új lakásépítés legfontosabb adatai a Középső-Ferencvárosban  
(Data on New Dwellings Built in Middle-Ferencváros)*

<i>Évek</i>	<i>Épült (db)</i>	<i>1989–2004 %-ában</i>	<i>Éves átlag (lakás/év)</i>
1989–1991	436	14,1	145,3
1992–1996	218	7,1	43,6
1997–2000	529	17,1	132,3
2001–2004	1906	61,7	476,5
<i>Összesen</i>	<i>3089</i>	<i>100,0</i>	<i>193,1</i>

Forrás: Locsmándi 2005.

Az elmúlt 20 évben az épület- és lakásállomány jelentős része tehát kicserélődött, ami együtt járt a helyi társadalom gyökeres átalakulásával. A megújuló városrészben a dzsentifikációs folyamatnak köszönhetően az alacsonyabb státuszú rétegek helyét tehetősebb, jobb anyagi lehetőségekkel rendelkező, fiatalabb rétegek vették át. A középső-ferencvárosi rehabilitációra napjainkban úgy tekintenek, mint a leg-sikeresebb hazai városfelújítási projektekre.

#### Középső-Józsefváros – Corvin Sétány Projekt

Az 1999–2002. között kidolgozott Corvin Sétány (korábban Corvin-Szigony) Projekt PPP-beruházásként épül meg, s jelentő arányú bontással számol. Ehhez a területen élőket ki kellett költöztetni, így a program gyakorlatilag az eredeti lakónépesség teljes kicserélődésével jár. A rehabilitációs terület lakosságának 80%-a bér-lakásban lakott, 20% saját lakásban, ami megkönnyítette a bontásra ítélt lakások kiürítését. A magántulajdonosok lakásainak megvásárlása és a bérlők elköltöztetése után 2005 végére 230 család otthonát már le is bontották. A lebontandó lakások száma megközelíti majd az 1500-at, ugyanakkor közel 1000 lakás megmarad. A lakónegyedben a lakásfunkció megtartása keretében összesen 50 épület újul meg, s 2 500–3 000 lakás épül fel. Emellett kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek, valamint irodák is helyet kapnak majd a területen. A 10 éves futamidejű projekt a fiatal, városi kultúra és életmód iránt érdeklődő rétegeket célozza meg. A Sétány feladata az lesz, hogy ellássa egy új kulturális városközpont és közösségi tér funkcióját, továbbá zöldterületeivel megvalósuljon egy összetett, minőségi, urbánus lakókörnyezet. A Projekt összterülete 208 000 m<sup>2</sup>, melyből 90 000 m<sup>2</sup> a befektetési terület. Az ingatlanfejlesztési tervek szerint 255 000 m<sup>2</sup> lakó, és 60 000 m<sup>2</sup> kereskedelmi-intézményi új építményfelület jön létre, a közterület-fejlesztés pedig eléri a 20 000 m<sup>2</sup>-t. A projekt költségei 2009-ig előreláthatólag 2–3 Mrd Ft körül alakulnak.

## *Felújítás és lakásépítés az eredeti építészeti struktúra és épületállomány megtartásával*

Józsefváros

A 2004-ben a józsefvárosi rehabilitációt irányító Rév8 Rt. elkészítette Józsefváros 15 éves kerületfejlesztési stratégiáját, amely a kerületet 11 önálló „negyedre” osztotta fel. A fejlesztési stratégia egy szerves fejlődés eredménye, amely az 1996 és 2003 között született városfejlesztési koncepciók legfontosabb elemeit tartalmazza. A dokumentum Józsefváros területét 11 önálló arculattal rendelkező területi egységre, ún. negyedre osztja, amelyek kialakításában ezen városrészek eltérő arculata és identitása játszott a legfontosabb szerepet. A negyedekhez tartozó integrált programok az egyes területi egységek sajátosságai, egyedi helyzete és az ott jellemző problémáik alapján határozzák meg a szükséges fejlesztéseket. A stratégia két átfogó programot tartalmaz: egy lakásprogramot és egy társadalomfejlesztési programot, melyek társadalmi, gazdasági és környezeti célokat fogalmaznak meg. A lakásprogram célja az önkormányzati lakásportfólió átalakítása a finanszírozhatóság érdekében, melynek legfontosabb eszközei a leromlott állapotú, nem felújítható, gazdaságtalan és építészeti értéket nem képviselő épületek és lakásállomány lebontása<sup>3</sup>, illetve az építészeti értékes lakóépületek, valamint a lakókörnyezet felújítása a magántőke és a nonprofit szektor bevonásával. A társadalomfejlesztési program elsősorban a kerületi kötődés, a városrészek vonzerejének növelését, az oktatás és a kultúra intézményrendszerének megújítását, illetve a krízisterületeken a társadalmi leszakadás háttérének megszüntetését célozza. Az eredeti építészeti struktúra és épületállomány megtartásával együtt járó felújítást és lakásépítést a Palotanegyed és a Népszínház negyed programja tartalmazza. Előbbi a negyed jó és közepes állapotú palotáinak, 4–6 emeletes bérházas társasházainak megújítását tűzi zászlajára, míg utóbbi a Köztársaság tér és az Erkel színház felújítását, illetve a Népszínház utca régi karakterének megőrzését veszi tervbe. Mindkét területen városrendezési szabályozással és társasház-felújítási pályázati rendszer működtetésével támogatja az önkormányzat a programok megvalósulását. A terveket gyakorlati tapasztalatok is segítik, hiszen a Középső-Józsefvárosban a közvetlenül a Corvin Sétány Projekt területétől északra már folytattak építészeti struktúrát megőrző rehabilitációt (Egedy et al. 2005).

## *A városrehabilitáció és a bérlakásprogramok összekapcsolása*

Újpest-Városközpont

Újpest-Városközpontban az 1990-es évek elejére kézzelfoghatóvá vált a város hanyatlás, szociális problémák ütötték fel fejüket és a társadalmi kirekesztés megjelenésének is tanúi lehettünk. Az önkormányzat a városrész felújítása mellett döntött, amely két szálon indult el: egyrészt megindult az 1990-es évek második felében a leromlott állapotú önkormányzati épület- és lakásállomány felújítása saját erőből, másrészt elindítottak egy szociális bérlakásprogramot, amelynek keretében a

lakásmobilitás növelésére magas színvonalú bérlakásokat építettek. Az újpesti kezdeményezés tehát sikeresen kapcsolta össze a magántőke bevonásával működő városrehabilitációt a helyi bérlakásprogrammal. A területen tehát egyrészt folyt a magántőke beruházásában az új lakások építése és a meglévő épületállomány felújítása, ez kiegészült az önkormányzati tulajdonban lévő Vagyongazdálkodási Beruházásában épülő magas színvonalú bérlakás-építési programmal, illetve folyt az önkormányzati kézben lévő épület- és lakásállomány felújítása is. Az újpesti program keretében sikeresen kapcsolták össze a magán- és a közszféra beruházásait: egyrészt a lebontott épületek helyén felszabaduló telkeket magánvállalkozásoknak értékesítették, akik magas színvonalú, egyedi tervezésű, 2–3 szintes lakóházakat építettek, és gyakran „lakással fizettek” a telekért, másrészt az új önkormányzati lakóházakban egyes lakásokat a piacon értékesítettek, vegyes tulajdont hozva létre így az épületben. A bérlakásprogram és a városrehabilitáció együttes alkalmazásával egyfajta mobilitási lánc jöhetett létre a lakónegyedben, s a városrész úgy újulhatott meg, hogy a korábbi lakóknak nem kellett elhagyniuk a negyedet. A korábbi szociális kapcsolatok és a lakóközösség ily módon fennmaradhattak, s ez erősítette a helyi identitást és a közösség összetartó erejét. Az új lakóházakba beköltözők is zömmel a kerületből érkeztek, a korábbinál jóval fiatalabb, kisgyermekes, stabil jövedelemmel rendelkező családok voltak. E folyamatoknak köszönhetően a városrész társadalmi és fizikai megújulása napjainkra szemmel láthatóvá vált.

### Kőbánya-Városközpont

A leromlott állapotú épület- és lakásállomány, valamint az egyre súlyosbodó társadalmi problémáinak megoldására Kőbánya önkormányzata 1998-ban rehabilitációs akcióterülettel nyilvánította a Ligettelkek három tömbjét a kerület központjában. A 10 évre tervezett, 10 milliárd forintos beruházás keretében megvalósuló rehabilitációs program lényege, hogy az eredeti kisvárosias, eklektikus és szecessziós építészeti struktúra megőrzésével, a lakóépületek felújításával, esetleges bontásával és új épületek felépítésével a városrészt építészeti és társadalmi értelemben is revitalizálják.

A kőbányai rehabilitáció, melyben egyidejűleg irányítják az önkormányzati, a befektetési és magánszféra (lakástulajdonosok) elképzeléseit, két fő iránnyal bír. Az egyik cselekvési irány az önkormányzat lakásállományának átalakítása, ami a megőrzésre alkalmas lakásállomány felújításából, illetve a bontások során felszabadult területek többcélú hasznosításából áll<sup>4</sup>. Kiemelt fontosságú eleme volt ezen önkormányzati programnak a kieső lakások pótlására, a lakásmobilitás elősegítésére és a városrész imázsának emelésére létrehozott „Százlakásos” projekt, amely az önkormányzat költségalapú bérlakásépítési programjának egyik fontos eleme. A rehabilitáció másik fő vonulata a magán, illetve a vegyes tulajdonú társasházak felújítása, rehabilitációja a magántőke bevonásával. Ennek során az önkormányzati tulajdonú épületeket a magántőke segítségével újítják fel, vagy az üresen álló telkek értékesítésén keresztül az önkormányzat serkenti a magántőke beruházásait a lakásépítésbe. Az újpesti példához hasonlóan tehát Kőbánya-Városközpontban is összekapcsolták a városrehabilitációt a helyi bérlakásprogrammal.

Az elmúlt években a rehabilitáció eléggé vontatottan haladt az akcióterületen. A közeljövőben a hétmilliárd forintos László Liget/László Passzázs projekt fejlesztéssel próbálnak új lendületet adni a folyamatnak. A 30 000 m<sup>2</sup>-es komplex városközpont-fejlesztési beruházással valóra válik a felújítási stratégia egyik fő célkitűzése: a városközponti funkciók kiterjesztése a rehabilitációs területre. Természetesen a rehabilitációt támogató bérlakásprogram sem áll le, hiszen egy 84 lakásos, szociális elhelyezést biztosító ház építésének előkészületei kezdődtek meg 2005-ben. Az állami és önkormányzati összefogással épülő lakóház összesen megközelítőleg egymilliárd forintba kerül.

### *A szociális városrehabilitáció*

Több nemzetközi és hazai tanulmány is rávilágított már arra, hogy egy városrehabilitációs program sikere nem feltétlenül garantált, ha kizárólag az épített környezet felújítására koncentrálnak és háttérbe szorul a társadalmi és gazdasági környezet megújítása. A fenti tapasztalatot figyelembe véve 2005-ben Magyarországon elsőként a fővárosi önkormányzat és az érintett kerületi önkormányzatok szociális városrehabilitációs modellkísérletet indítottak három lakónegyedben. A négyéves programra, amely a kőbányai Bihari úti telepet, a józsefvárosi Magdolna negyedet, valamint a ferencvárosi Dzsumbujt érinti, 1,8 milliárd forintot különített el a főváros, ehhez járul az önkormányzatok támogatása. A projektekben az épület- és lakásállomány felújítása kiegészül egy erős szociális programmal, ami elősegíti a helyi társadalom helyzetének javítását.

#### *A Magdolna negyed*

Józsefvárosban a kerületfejlesztési stratégiában körülhatárolt 11 negyed közül a társadalmi és környezeti problémákkal legjobban terhelt városrészek a Magdolna negyed és az Orczy negyed. A Magdolna negyed területen 74 kizárólag rossz minőségű, komfort nélküli vagy alacsony komfortfokozatú, 30%-ban egyszobás, önkormányzati bérlakásokat tartalmazó ház található, melyek felújítására eddig a kerület gyakorlatilag semmit nem fordított. Ennek köszönhetően a „Magdolna negyed” Józsefváros és talán Budapest egyik legnagyobb kiterjedésű területe, ahol a leromlott fizikai környezet, a társadalmi-gazdasági elmaradottság jellemző, a hátrányos helyzetű családok rendkívül magas arányban vannak jelen, s így a városrész egyre jobban leszakad a kerület többi részétől. A Magdolna negyed szociális rehabilitációjában az életminőség és a lakáskörülmények javítása érdekében kiemelt hangsúlyt kap az épület- és lakásállomány korszerűsítése és a lakókörnyezet megújítása. A program a szolgáltatások javítása mellett emeli az oktatás, a kultúra színvonalát, és elősegíti a helyi civil szervezetek együttműködését. Ezenkívül a kisvállalkozók és kiskereskedők támogatásával, új munkahelyek teremtésével, foglalkoztatási és képzési programok indításával gazdasági rehabilitációs elemeket is tartalmaz. A helyi társadalom aktív részvételével talán valóra válik az itt élők társadalmi leszakadásának megállítása, a szegénység és a kirekesztettség megszüntetése és egy biztonságosabb

lakónegyed kialakítása. 2006-ban veszik fel a kapcsolatot a programban részt vevő házak lakóival, illetve megtörténik az épület és lakásállomány műszaki gépészeti felmérése. Az elkövetkezendő három évben a program 690 millió Ft fővárosi önkormányzati és 120 millió Ft önkormányzati támogatással gazdálkodhat.

#### A Dzsumbuj

Az 1937-ben átadott, három épületből álló telep egyik legfőbb problémája, hogy gyártelepi környezetbe ékelődött, és így elszigetelődött a város többi részétől. Az egymásra nyitott, többnyire 28 m<sup>2</sup> alapterületű, szoba-konyhás otthonokból álló Dzsumbuj egyfajta zárványtelepként képzelhető el, amely az előrehaladott gettósodási folyamat következtében koncentrálna, tartósítja és újratermeli a nyomort, és kilátástalanná teszi az itt élő 800 lakó életét (Ambrus 1988). A szociális helyzet javítására már korábban történtek lépések: 1997-ben az önkormányzat létrehozta a telepen a Dzsumbuj Help Közösségfejlesztő Központot, s 2004-től a szociális rehabilitációt előkészítő Külső-Ferencvárosi Szociális Rehabilitációs Programiroda is megkezdte munkáját. A projekt sikere érdekében együttműködésre kapnak felkérést a szociális, egészségügyi, közigazgatási, bűnmegelőzési, foglalkoztatási, kisebbségi, gyámügyi, oktatási, felnőttképzési és drogmegelőzési területeken érintett szervezetek. A rehabilitáció végső célja lényegében az, hogy az itt élőket a szociális támogató program segítségével visszavezessék a társadalomba, és elősegítsék elköltözésüket a telepről. Többek között képzési, felvilágosító és egészségügyi foglalkozásokat, tanodát szerveznek számukra a családmentori szolgálaton keresztül, ezenkívül adósságkezelő programba is bevonják a lakókat. Mivel a lakások minősége nem teszi lehetővé sem a gazdaságos felújítást, sem a piaci értékesítést, az utolsó lépés a Dzsumbuj teljes kiürítése és felszámolása lesz a program végén. A program teljes bekerülési összege elérheti a 2,5–3 milliárd forintot, így a szociális rehabilitáció csak az első lépés a program végrehajtásában.

#### A Bihari út

A Bihari út 8/C lakótömbje a Dzsumbuj bérkaszárnya-sorához hasonlóan, a harmincas évek második felében épült. Kőbánya önkormányzata a szociális város-rehabilitáció keretében próbál jobb feltételeket biztosítani a száz darab 25 m<sup>2</sup>-es szoba-konyhás szükséglakásban, nagyon rossz körülmények között élő embereknek. Az épületek külső renoválása mellett a lakáshelyzet javítását egyes lakások egybenyitásával, az életkörülményeket pedig komfortosítással oldják meg. Mindemellett természetesen a lakókörnyezet revitalizálására is figyelmet fordítanak, amit elősegít a környék Dzsumbujnál valamivel kedvezőbb közlekedési és közmű-infrastruktúrája. A lakókörnyezet javítását a telek zöldterületi fejlesztésével és sportpálya építésével próbálják megoldani, aminek kialakításába bevonják a helyi munkanélkülieket is. Mint ez is mutatja, kiemelt hangsúlyt kap a munkahelyteremtés és ezen keresztül a foglalkoztatottsági helyzet javítása. A szociális vonalat egészségügyi programmal

erősítik: gyermeknőgyógyászat és helyi tbc-szűrés működik majd a telepen a program végére. Emellett szociális foglalkozásokat, tanácsadást és kulturális programokat is szerveznek helyben. A projekt 476 milliós fővárosi és 208 milliós önkormányzati befektetésből valósul meg.

### *A vidéki nagyvárosok rehabilitációs stratégiái*

#### *Spontán rehabilitáció a lakosság részvételével*

##### Győr

Győr Sziget városrészében az 1990-es évek elejétől folyamatosan futott fel a spontán rehabilitáció. A terület a 2001. évi népszámlálás adatai szerint Győr más városrészeihez viszonyítva a lakások kedvezőtlenebb szobaszám és alapterület szerinti megoszlásával tűnik ki. Lakásállományában az 50–60 m<sup>2</sup>-es összkomfortos lakások súlya a meghatározó, de nagyobb arányban találunk egyszobás lakásokat, illetve önkormányzati lakások is nagyobb számban vannak jelen. Jelenleg a demográfiai mutatók sem kedvezőek, hiszen magas az idős korúak és az egyszemélyes háztartások aránya. A mintaterületet túlnyomórészt az alsó-középosztályt képviselő ipari foglalkozású szak- és betanított munkás és kisfoglalkoztató rétegek képviselői lakják.

A terület régen önálló település volt, s 1905-ben csatolták a megyeszékhelyhez. A lakónegyed a korábbi rendezési tervekben – egy új lakótelep tervezett felépítése miatt – bontásra ítélt területként szerepelt, s az emiatt elrendelt és az 1980-as évek elejéig érvényben lévő bontási tilalom a városrész fejlődését gyakorlatilag lehetetlenné tette. A terület későbbi fejlődését meghatározta a termálfürdő megépítése, s az építési tilalom feloldása után az évtized második felében a lakáspiac újra felfedezte a városnegyedet. A több helyen még leromlott állapotú lakóépületek ellenére a városrésznek sajátos, kellemes hangulata van, s a pozitív tendenciáknak köszönhetően egy társadalmi felértékelődési folyamat vette kezdetét a lakónegyedben. Ez többek között annak köszönhető, hogy a rendszerváltozás után egy spontán rehabilitációs folyamat indult meg a városrészben, amelyben a fő szerepet a lakosság építési-felújítási tevékenysége és a magántársaságok (ingatlanfejlesztők, építőcégek) beruházásai játsszák. Így alapvetően különbözik a belváros 1980-as években központi irányítással és finanszírozással megvalósult rehabilitációjától. A spontán rehabilitáció keretében egyrészt tanúi lehetünk a családi és kisebb társasházak önerőből történő felújításának, másrészt az elmúlt években több új társasház épült fel a mintaterület központi és peremi részén. A területen az elmúlt években elindult megújulásai folyamat nyomai már láthatók, azonban ez a lakásállomány és a népesség összetételében még csak korlátozottan jelentkezik (Egedy 2005).

## *A belváros rekonstrukciója a bérlakásállomány megújításával*

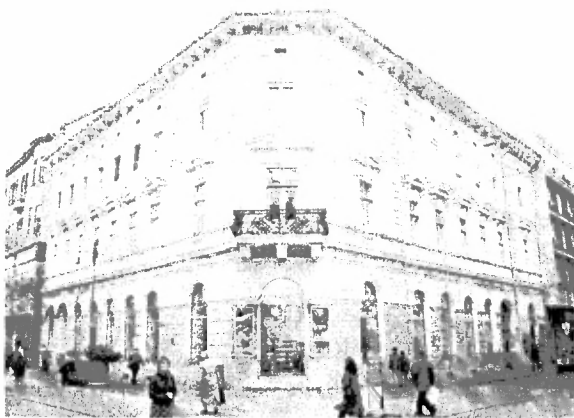
Szeged

Szeged belvárosában a Tisza Lajos körút–Aradi Vértanúk tere–Oskola utca–Deák Ferenc utca–Arany János utca által határolt rehabilitációs területen a tradicionális, sűrű beépítésű, eklektikus épületek többsége a 19. század utolsó harmadában és részben a 20. század első évtizedeiben épült fel. A terület lakásállománya és a lakónépesség a fővárosi kerületek és a vidéki nagyvárosi mintaterületek hasonló karakterű városrészeinél kedvezőbb mutatókkal rendelkezik.

A történelmi belváros nagymértékű és látványos átépítése 1998-tól 2003-ig tartott, s kiindulópontja volt egy hosszabb távú felújítási programnak. Ennek keretében 2000-ben elkészült Szeged történeti belvárosának részletes szabályozási terve, illetve ugyanebben az évben az önkormányzat rendeletet alkotott a helyi építészeti örökség védelméről. Ugyancsak 2000-ben kezdődött meg a Kárász utca, Klauzál tér közterületének teljes rehabilitációja, aminek köszönhetően a városrész visszakapta eredeti funkcióját és tartalmát (1. kép). A rehabilitációt segíti, hogy az önkormányzat – Ferencvároshoz és Józsefvároshoz hasonlóan – nem idegenítette el a belvárosi ingatlanokat, így a felújítási tevékenység könnyebben kivitelezhető. Ennek során a történeti belvárosban az önkormányzati bérlakásállományt is felújítják, s a komfort nélküli (kényszer) kislakásokat magasabb színvonalú, az igényeknek jobban megfelelő, korszerű, nagyobb méretű lakásokká alakítják át. Ez a folyamat természetesen a bérlőstruktúra átalakulását is magával hozza.

### 1. KÉP

*Felújított lakóépület Szeged belvárosában  
(Renewed Residential Building in the Inner-city of Szeged)*



Forrás: Saját fotó.

Összességében megállapíthatjuk, hogy a szegedi belvárosi rehabilitációs terület egy viszonylag kedvező lakásállománnyal és demográfiai mutatókkal rendelkező városrész, ahol a körülmények kedvezőek a lakónegyed továbbfejlődéséhez. Ezt a



folyamatot a belváros rekonstrukciója alapvetően támogatja, így a közeljövőben várható a mintaterület további felértékelődése.

A belvárosok, a történelmi városmagok felújítása ma a leggyakrabban alkalmazott rehabilitációs eljárások közé tartozik. A folyamat az 1980-as években indult útjára (pl. Győr belvárosának helyreállítása), s a rendszerváltozás után kapott nagyobb lendületet (pl. Debrecen, Székesfehérvár, Miskolc, Nyíregyháza, Sopron).

### *Régi városrészek revitalizálása, új városközpontok kialakítása*

#### Debrecen

A debreceni mintaterület a belvárostól mintegy 2 km-re délre fekszik, s Epreskert lakótelep néven ismert. Tipikus, az 1970-es években felépült lakótelepi lakásállomány található a területen, összkomfortos, döntően kétszobás, 50–60 m<sup>2</sup>-es lakásokkal. A lakásállomány jelentős része önkormányzati kézben van, illetve szolgálati lakásként funkcionál. A népesség összetételében is részben a lakótelepi karakter érvényesül: jellemző a kisgyerekes családok magas és az időskorúak átlagosnál lényegesen alacsonyabb aránya. A népességen belül meghatározó az általános és középiskolai végzettségűek aránya, a foglalkoztatottak döntően a szolgáltatási szektorban dolgoznak szakképzett, beosztott szakalkalmazottként, egyúttal kevés a közép- és felsővezető.

A közelmúltban lezajlott lakótelep-rehabilitációnak köszönhetően a lakásállomány helyzete javult, s ezzel párhuzamosan a terület korábbi lakónépessége kicserélődött. A terület fejlesztése egyébként megelőzte a belváros rehabilitációs programjának kidolgozását, ilyen szempontból az önkormányzat első jelentősebb felújítási próbálkozásaként is értékelhető<sup>5</sup>. A lakótelep mellett magánberuházás keretében az elmúlt 5 évben felépült egy több épületből álló társasházi tömb, ami gyakorlatilag egybeépült a lakóteleppel, de tőle építészeti megjelenésében, a lakások minőségében és lakáspiaci helyzetében is alapvetően különbözik. A tömb megépülése volt az első jele a terület kezdődő felértékelődésének, s a szomszédos lakótelep-rehabilitációval együtt meghatározó szerepet játszhat a lakónegyed további fejlődésében, illetve egy új városközpont kialakulásában.

#### Pécs

Pécs városrehabilitációs stratégiájában a belváros felújítása prioritást élvez, azonban a területi egyensúly biztosítása érdekében az önkormányzat támogatja a keleti városrészekben – köztük példaterületünkön, a Budai városban – megvalósuló beruházásokat is. Ezek között csomópont-átalakítások, a kereskedelmi funkció megerősítése és természetesen a lakás- és épületállomány megújítása szerepelnek (2. kép). Nem titkolt cél, hogy a terület turisztikai pozícióját erősítsék, bevezetve ezáltal a keleti irányból érkező turistaforgalmat a belvárosba, egyúttal tovább bővítve a város vonzerejét.

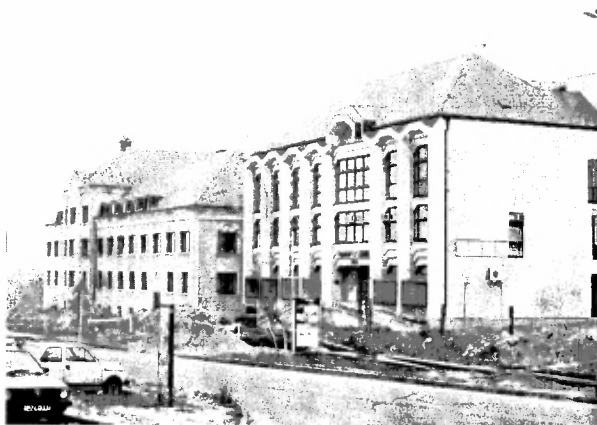
A Budai város hagyományos beépítésű lakónegyed, ahol egyaránt megtalálható a szoros beépítettség mellett a kertes, családi házas építkezés, illetve a belvároshoz

közelebb fekvő részen többszintes társasházakkal, valamint lakótelepi épületekkel is találkozhatunk. A terület lakásállományában az 50–60 m<sup>2</sup>-es, kétszobás, összkomfortos lakások képezik a meghatározó szegmenset, az önkormányzati bérlakások kis szereppel bírnak. A demográfiai összetételre jellemző, hogy nagyon sok, csak öregkorúból álló háztartás fordul elő a területen, és magas az inaktívak aránya, illetve elsősorban az alsó-középosztályhoz tartozó rétegek képviseltetik magukat. A mintaterület lakáspiaci fejlődése kedvezőtlen helyzetből indult, de a felújítási tevékenységnek köszönhetően, különösen az 1990-es évek második felében megindult a tehetősebb rétegek beáramlása a területre, megnőtt a beköltözések száma, és fennállt a lakásmobilitás.

## 2. KÉP

*A pécsi Budai város revitalizálása a lakókörnyezet felújításával és új funkciók kialakításával*

*(Revitalisation of the Residential Area in „Budai város” Pécs)*



Forrás: Saját fotó.

## Összefoglalás

Tanulmányunkban áttekintettük azokat az állami és önkormányzati stratégiákat, illetve fővárosi és vidéki nagyvárosi példákat, amelyek az épület- és lakásállomány megújulásában fontos szerepet játszhatnak.

Mint az a Nemzeti Fejlesztési Tervekből kiderült, a városrehabilitációt kormányzati szinten egyértelműen a fizikai (épített) környezet felújításával azonosítják, a lakónegyedek szociális és gazdasági rehabilitációja még nem épült be szervesen a politikai köztudatba. A szociális és gazdasági rehabilitáció egyes elemei más prioritásokba és operatív programokba integráltak ugyanakkor felfedezhetők mindkét fejlesztési tervben.

Az állami szintű stratégiák kidolgozásában és megvalósításában a politika meghatározó szerepet játszik. Szakmai téren ennek inkább negatív hatásaival szembesülhetünk, hiszen sok, szakmailag alátámasztott és jól kidolgozott elképzelés válik a

rövidtávú politikai akciók áldozatává. Emellett a politikai ciklusokban történő gondolkodásmód is hátráltatja a hosszútávú, átfogó stratégiák kidolgozását és alkalmazását.

A rendszerváltozás utáni években az épület- és lakásállomány megújítása egy-két sikeres rehabilitációs programtól eltekintve háttérbe került. Az 1990-es évek második felében ismerte fel a kormányzat, hogy a lakások állapotának leromlásából és a lakásépítések számának drasztikus visszaeséséből eredő problémákat kezelni kell, illetve a lakótelepek és a városi lakókörnyezet megmentése érdekében állami szintű beavatkozásokra van szükség. 2000 után jelentek meg az első programok, és a lakáshelyzet javítása egyre inkább a politikai párbeszéd és az állami szintű beavatkozások homlokterébe került. Öröndetes tény, hogy az elmúlt 10 évben az épített környezet felújítására fordítható állami hozzájárulások összege évről évre emelkedik. Problematikus ugyanakkor, hogy a rehabilitáció témakörébe sorolható intézkedések még nem állnak össze egységes stratégiává és az épített környezet megújításához képest a társadalmi és gazdasági megújító programok lépéshátrányban vannak állami szinten. Az állami programok másik sarkalatos kérdése a finanszírozás, ugyanis az EU utófinanszírozásos rendszere, illetve a hazai programokhoz szükséges saját erő előteremtése mindmáig megnehezíti az önkormányzatok, a társasházak és a lakosság részvételét a pályázatokban és a projektek végrehajtásában. Az erre a célra kidolgozott hitelprogramok ugyanakkor ennek a problémának csak átmeneti megoldását jelenthetik, a rendszer finanszírozását új alapokra kell helyezni, s nagyobb szerepet kell biztosítani a magántőke részvételének és a PPP típusú modellnek.

A fővárosi és vidéki nagyvárosi rehabilitációs példák rávilágítottak arra, hogy a lakónegyedek a városon belüli elhelyezkedésük, népességszámuk, a tulajdonviszonyok, a lakásállomány minősége és a társadalmi kirekesztés stb. szempontjából rendkívül összetettek és sokfélék lehetnek, ennek ellenére az alapvető problémák mégis általában mindenhol hasonlóak és jól körvonalazhatók. A felvázolt különböző stratégiák, próbálkozások egyúttal arra engednek következtetni, hogy az eddigi hagyományos hozzáállással és eszköztárral a lakónegyedekben megjelenő problémák kezelése kevésbé hatékony és sikeres, így az intézményeknek és a lakónegyedeknek új eljárásokat és munkamódszereket kell megismerniük és alkalmazniuk a rehabilitáció során. Ekkor többek között mérlegelniük kell, hogy a tulajdonviszonyok (önkormányzati és magántulajdon aránya) milyen léptékű projekteket tesznek lehetővé (mikro- vagy megaprojekt), döntenie kell a finanszírozásról (önkormányzati tőke indukáló hatása, különböző források akkumulálása, magántőke bevonása), ki kell dolgozni a rehabilitációs stratégiát világos és érthető célokkal, meg kell határozni az új építés és a bontás arányait, illetve létre kell hozni az együttműködést a felújításban részt vevő szereplők között és össze kell hangolni a különböző érdekeket.

A bemutatott példák alapján azt is elmondhatjuk, hogy a fizikai rehabilitáció, a városszerkezeti és építészeti megoldások jelentőségét még mindig túlbecsülik a szakemberek és túlzóak a velük kapcsolatos várakozások. Egyelőre még csak kísérleti stádiumban vannak az épített, társadalmi és gazdasági környezet együttes rehabilitációját célzó programok. Pedig csak az ilyen integrált, az ágazatok közötti kölcsönös együttműködésen alapuló, körültekintő tervezést és kivitelezést igénylő

projektek lehetnek sikeresek. Természetesen emellett nem feledkezhetünk meg a lakónegyedben rejtőző humán és anyagi erőforrások kiaknázásáról, a nonprofit 'harmadik szektor' bevonásáról, illetve a helyi lakosság aktivizálásáról sem.

### Jegyzetek

- <sup>1</sup> A Panel Plusz lehetőséget nyújt arra is, hogy a lakóközösségek, önkormányzatok akár önálló hitelt is igényeljenek a Panel Plusz keretéből, amennyiben nem élnek az említett egyharmados állami támogatással. Ebben az esetben a felújítási költségek 25%-át kell saját erőként felmutatni.
- <sup>2</sup> A 2000. évi intézkedésnek köszönhetően az állami támogatású lakáshitelek gyors térnyerésével a lakosság eladósodási folyamata 2001-ben jelentősen felgyorsult. A támogatott hitelek nagyarányú felvétele miatt a kormányzat 2004-ben a forint alapú hitelek felvételének feltételeit jelentősen szigorította, ami az állami támogatású hitelek felvételének drámai visszaesését és a deviza alapú hitelek felvételének felfutását hozta magával.
- <sup>3</sup> Az alacsony minőségű lakások arányának folyamatos csökkentésével a jelenlegi 7 500 lakásos portfóliót 4 000–4 500 lakásra tervezik lecsökkenteni.
- <sup>4</sup> A Ligetelkek rehabilitációjának megkezdése óta már több ingatlant teljesen vagy részben lebontottak, ipari telephelyet megszüntettek. Eddig öt épületet önkormányzati és fővárosi forrásokból hoztak rendbe, illetve az önkormányzat külső vállalkozó bevonásával 250 lakás építését kezdeményezte.
- <sup>5</sup> Az átfogó rehabilitációs program az 1994-ben alakított Cívisház Rt. irányításával 2000-ben indult tanulmánytervek készítésével, majd a konkrét lépések 2001-ben indultak. A felújítás középpontjában a Kiskörút mentén kisajátítással kialakított tömbök és a lakásállomány rehabilitációja áll, melynek zászlóshajó projektjei a Gambrinus köz rehabilitációja, a Széchenyi u. 32–34. és az Arany J. u. 37. alatti lakó- és irodaház felépítése, valamint a Révész téren az új igazságügyi szolgáltató központ kialakítása.

### Irodalom

- Ambrus P. (1988) *A Dzsumbuj*. Budapest, Magvető Kiadó.
- Egedy T. (2005) A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra – Egedy T. (szerk.) *Városrehabilitáció és társadalom*. Budapest, MTA FKI. 103–158. o.
- Egedy T.–Kovács Z.–Székely G.–Szemző H. (2005) Fővárosi rehabilitációs programok és eredmények. – Egedy T. (szerk.) *Városrehabilitáció és társadalom*. Budapest, MTA FKI. 175–188. o.
- Locsmándi G. (2005) Városmegújítás a Ferencvárosban. – Egedy T. (szerk.) *Városrehabilitáció és társadalom*. Budapest, MTA FKI. 201–227. o.
- Parkinson, M. (1996) *Strategic approaches for the area regeneration: a review and a research agenda*. Paper prepared for the Area Regeneration Programme for the Joseph Rountree Foundation
- Roberts, P.–Sykes, H. (2000) *Urban Regeneration*. – A Handbook. SAGE Publications, London. 320 o.

## URBAN REGENERATION STRATEGIES IN THE RENEWAL OF THE BUILDING- AND DWELLING STOCKS IN HUNGARY

TAMÁS EGEDY

In the decade after the transformation decision makers on state, regional and local levels gradually recognized the importance of the renewal of run-down building and dwelling stocks. It took some time to manage and finance the rehabilitation process with the involvement of adequate strategies. During the last decade first succesful regeneration strategies turned up both on state and local levels. The present paper outlines the main results of these rehabilitation efforts and highlights the role of rehabilitation strategies of the state, the national capital and the major cities to renew the building and dwelling stocks.